

## A Kormány

.....  
**rendelete**

**az országos településrendezési és építési követelményekről szóló  
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosításáról**

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

### 1. §

(1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) 6. § (3) bekezdés b) pontja a következő 6-7. alponttal egészül ki:

*[Az igazgatási terület*

*b) beépítésre nem szánt területeit]*

„6. természetközeli,

7. különleges”

*[területként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.]*

(2) Az OTÉK 6. § (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép és a 6. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Beépítettségük és kialakításuk alapján egyes különleges területek beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe is besorolhatók (egészségügyi /gyógyászati/, szanatórium/ területek, sportolási célú területek, kutatás-fejlesztési területek, temetők, nyersanyaglelőhely területek stb.).

(5) A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterületsűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.”

### 2. §

(1) Az OTÉK 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit – a b) pont 1. alpontja kivételével – közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni, továbbá ezeket beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek)be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek)be kell sorolni.”

(2) Az OTÉK 7. § (5) bekezdés 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[(5) Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni:]*

„2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, a legkisebb építménymagasságot, az építészeti karakter jellemzőit,”

### 3. §

Az OTÉK 14. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A falusias lakóterületen kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

#### 4. §

**(1)** Az OTÉK 24. § (3) bekezdés 6. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
*[(3) A különleges területek lehetnek:]*

„6. a kutatás-fejlesztési, a megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló (pl.: szél- és napenergia) területek,”

**(2)** Az OTÉK 24. § (3) bekezdés 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
*[(3) A különleges területek lehetnek:]*

„8. a nyersanyag kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás (bányászat) céljára szolgáló területek,”

**(3)** Az OTÉK 24. § (3) bekezdése a következő 12-13. ponttal egészül ki:  
*[(3) A különleges területek lehetnek:]*

„12. mezőgazdasági üzemi terület,  
13. egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.”

#### 5. §

Az OTÉK 25/A. §-al egészül ki:

„25/A. § Többszintes növényállomány telepítése esetén a 25. §-ban előírt legkisebb zöldfelület mértéke az 5. számú melléklet szerint csökkenthető.”

#### 6. §

Az OTÉK 26. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A település szerkezetét meghatározó közlekedési területen – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

- |  |       |
|--|-------|
| 1. gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút) esetén | 60 m, |
| 2. főutak esetén                                 | 40 m, |
| 3. országos mellékutak esetén                    | 30 m, |
| 4. helyi gyűjtőutak esetén                       | 22 m, |
| 5. kétvágányú vasút esetén                       | 20 m, |
| 6. egyvágányú vasút esetén                       | 10 m. |

Egyéb közlekedési területen belül – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| 1. kiszolgáló út esetén | 12 m, |
| 2. kerékpár út esetén   | 3 m,  |
| 3. gyalogút esetén      | 3 m.” |

#### 7. §

Az OTÉK 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. § (1) A zöldterület - a (4) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével - legalább 70 %-ában állandóan növényzettel fedett terület.

(2) A zöldterület

- a) közhasználatú (közkert, közpark),
  - b) korlátozott használatú (magánkert)
- lehet.

(3) A közhasználatú zöldterületnek közterületről, a korlátozott használatú zöldterületnek közterületről vagy magánútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A közhasználatú zöldterületnek akadálymentesen megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(5) A közhasználatú zöldterületen elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
  - b) vendéglátó épület,
  - c) a terület fenntartásához, karbantartásához szükséges építmény.
- A korlátozott használatú zöldterületen az előzőekben felsoroltakon túl a sportolást kiszolgáló (öltöző, szertár stb.) építmény is elhelyezhető.

(6) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.”

## 8. §

Az OTÉK a következő 30/A.§-al egészül ki:

„30/A.§ (1) A természetközeli területek:

- a) mocsár, láp,
- b) nádas,
- c) karszterdő,
- d) sziklás terület,
- e) ősgyep.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.”

## 9. §

Az OTÉK 32. §-a következő 6. ponttal egészül ki:

*[32. § Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben - ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:]*

„6. a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.”

## 10. §

Az OTÉK 34. §-a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírhatja, vagy megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság

legalább 2/3-a, de minimum 10 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 m széles résznek egy telekre kell esnie.”

## 11. §

**(1)** Az OTÉK 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerinti építési határvonalakkal kell meghatározni. Építési határvonalra helyezett épület, épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész – az 1 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, alaptést, továbbá a (8) és (9) bekezdésekben foglaltak kivételével – nem állhat.”

**(2)** Az OTÉK 35. §-a (3) bekezdésének felvezető mondata helyébe a következő mondat lép:

„(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az a kialakult állapotnak megfelelő vagy nem lehet kisebb.”

**(3)** Az OTÉK 35. §-a (4) bekezdésének felvezető mondata helyébe a következő mondat lép:

„(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az a kialakult állapotnak megfelelő vagy nem lehet kisebb.”

**(4)** Az OTÉK 35. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Építési határvonalon kívülre eső épületrészt (rizalit, erkély, stb.) az előkertben:

a) a legalább 5 m-es előkertméret;

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett zártosú beépítési módú épületeken a közterület fölé - a 39.§ (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve - a legalább 18 m szélességgel szabályozott út esetében szabad létesíteni.

A kiugró épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszájának 4/5-e, legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1,00 m lehet. Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő távolságra, de 1,00 m-nél közelebb nem lehet.”

## 12. §

Az OTÉK 36. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szomszédos telkeken a meglévő építményektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem a (4) bekezdés szerinti tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szembenéző:

a) huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatú épületek között az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke;

b) nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani.

(3) Ha a helyi építési szabályzat vagy a kialakult állapot alapján a beépítési mód zártosú, de az építéssel érintett telek valamelyik közvetlen szomszédos telken álló épület szabadon vagy oldalhatáron áll – az épület rendeltetészerű használhatóságának megtartása érdekében - a

tervezett épület az ezen szomszédos épület felé eső telekhatárt legfeljebb 3 m-re közelítheti meg.

(4) Az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó és az A-B tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, az 500 m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden - a külön jogszabály szerinti - közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembevétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani, amelynek mértékét a tűzvédelmi hatóság határozza meg.”

### 13. §

Az OTÉK 39. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt – a legfeljebb 1 m-es eresz és alap kivételével – elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdés b) pontja, valamint a 40. § előírásai szerint lehet.”

### 14. §

(1) Az OTÉK 42. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a (10) bekezdés szerinti jogszabály hiányában – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjárművel elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Az egyes telkekhez és építményekhez a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

(2) Az OTÉK 42. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint – elsődlegesen épületben és terepszint alatti építményben kell megvalósítani. Azon telken amelyen legalább hat lakás létesül, a gépjárműtárolókat minden esetben építményben kell megvalósítani.”

(3) Az OTÉK 42. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.”

(4) Az OTÉK 42. § (10) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A (2) bekezdés szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján megállapított települési önkormányzati parkolási rendelet - a 4. számú melléklet 1. pontja alattiak esetében legfeljebb +50%-os, a többi pont alattiak esetében legfeljebb ± 50%-os eltéréssel – eltérő értékeket is megállapíthat.”

### 15. §

Az OTÉK 44. § (6) bekezdésének harmadik mondata helyébe a következő rendelkezés lép:  
„Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,00 m-t nem haladja meg.”

#### 16. §

Az OTÉK 45. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építmények megvalósítása során telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt csak kivételes esetben a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz elvezetés stb.) biztosítása érdekében szabad megváltoztatni. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb **± 1,0 m-rel lehet megváltoztatni.**”

#### 17. §

**(1)** Az OTÉK 50. § (1) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A közhasználatú építmények akadálymentesen használható részeit a rendeltetésük szerinti közszolgáltatók által meghatározott adatok alapján kell megvalósítani.”

**(2)** Az OTÉK 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,
- f) építmény elhelyezési módja, építménymagassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását vagy megóvását,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.”

#### 18. §

Az OTÉK 53. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Faanyagot csak gombamentesítő és rovarkár elleni kezelés után szabad beépíteni.”

#### 19.§

Az OTÉK 59. § (1) bekezdése és az azt megelőző alcím helyébe a következő rendelkezés lép:

„Tartószerkezetek

(1) Az építmények tartószerkezeit a vonatkozó előírások alapján úgy kell méretezni hogy feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.”

#### 20. §

**(1)** Az OTÉK 61. § (2) bekezdése a következő második mondattal egészül ki:  
„Menekülési útvonalon csak a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása esetén alkalmazható rács.”

**(2)** Az OTÉK 61. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(3) Akadálymentes közlekedés céljára az építmények belső közlekedőit és tereit összefüggő csúszás- és süppedésmentes padlóburkolattal kell ellátni, a vakok és a gyengén látók számára eligazodást segítő kitapintható padlóburkolatot és optikai vezető sávot is kell tervezni és létesíteni.”

**(3)** Az OTÉK 61. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:  
„(4) Akadálymentes közlekedés céljára új épületek esetében a küszöb legfeljebb 20 mm magas és lekerekített lehet. Meglévő épületek esetében a küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.”

## **21. §**

**(1)** Az OTÉK 62. § (4)-(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Építményben gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,60/1,90 m-nél, önálló rendeltetési egységek és lakásban a nappali tartózkodásra is szolgáló szobák ajtajának szabad mérete 0,85/1,90 m-nél kisebb nem lehet. A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség falnyílásának, ajtajának szabad mérete az (5) bekezdésben foglaltak kivételével legalább 0,75/1,90 m legyen.

(5) Az akadálymentes közlekedésre is alkalmas szabad falnyílás és ajtó 0,90/2,0 m-nél kisebb nem lehet.

(6) Az akadálymentesség érdekében az ajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az ajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 55 cm széles, a másik oldalon legalább 30 cm széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelméretén felül. Az ajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való távolság legalább 10 cm legyen.”

**(2)** Az OTÉK 62. §-a a következő (10)-(11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erő kifejtést nem igénylő nyílászárókat kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva.

(11) A nagy üvegfelületek, üvegajtók olyan vastagságúak és szerkezetűek legyenek, melyek kellő biztonságot nyújtanak minden építmény használó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében a nagy üvegezett felületeket, üvegajtókat 1,0-1,5 m magas sávban érzékelhető jelöléssel kell ellátni.”

## **22. §**

Az OTÉK 63. § (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„Akadálymentes használhatósághoz az építmények és bejárataik szintkülönbségeinek áthidalása érdekében a lépcső mellett akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról (lejtő, felvonó, emelőlap, lépcsőlift stb.) is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.”

## **23. §**

**(1)** Az OTÉK 64. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lépcső (lépcsőkarok és lépcsőpihenők együttese) járóvonalán, egy lépcsőkaron belül csak azonos lépcsőfok-méret lehet. Kivétel lehet az időszakos használatú építményszintekre (pinceszintre, tetőtérre) vezető lépcsőkar.

(2) A lépcső járóvonala, a lépcsőkar szabad szélességének határoló vonalához 0,30 m-nél közelebb nem lehet. Lépcsőkar szabad szélessége a lépcsőkorilátok, illetőleg a korlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság”

**(2)** Az OTÉK 64. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat. Kivétel lehet a lakáson, üdülőegységen belüli lépcső. Akadálymentes használatra szolgáló új építményben azonos belépő szélességű fokokat tartalmazó egyenes lépcsőkart kell alkalmazni, és a lépcsőkar 1,80 m-nél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át.”

**(3)** Az OTÉK 64. § (6) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcső szabad karszélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb]*

„c) tömegtartózkodásra szolgáló építményben, építményrészben 1,65 m-nél, ”

## 24. §

Az OTÉK 65. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Akadálymentes közlekedéshez a lépcsőfokokat homloklappal valamint orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Az első és az utolsó lépcsőfokot eltérő színnel vagy jelölőcsíkkal jelezni kell. Három vagy kevesebb fokú lépcső esetében minden fokot feltűnő módon jelezni kell.”

## 25. §

Az OTÉK 66. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Akadálymentes közlekedéshez:

- a) a lejtők egyenes karúak legyenek,
- b) a legfeljebb 2 cm-es szintkülönbség elfogadható,
- c) a legfeljebb 17 cm-es szintkülönbség áthidalásához 8%-os (1:12) lejtésű rámpa is alkalmazható,
- d) a 17 cm -nél nagyobb szintkülönbség áthidalásához 5%-os (1:20) lejtésű rámpát kell alkalmazni,
- e) egy lejtőkarral legfeljebb 0,45 m szintkülönbség hidalható át,
- f) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,5 m átmérőjű szabad terület biztosítandó,
- g) a többkarú lejtők áttekinthetőséget biztosító mellvéddel alakítandók ki,
- h) a lejtőhöz két fogódzkodó korlátot kell biztosítani, a járófelülettől mért 0,7 m és 0,95 m magasságban, az 1,50 m-nél szélesebb lejtőknél mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,
- i) a szabadtéri lejtőt csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal kell kialakítani,

j) lejtő - a szükséges számú pihenők biztosítása mellett - legfeljebb 1,5 m magasságkülönbségek áthidalására létesíthető.”

## 26. §

**(1)** Az OTÉK 68. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1 méternél hosszabb vízszintes vetületű gyalogos közlekedés céljára szolgáló lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódkodóval kell megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél

a) 0,17 m-nél magasabban van, a fogódkókon felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) a legalább 0,95 m magasabban van lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal kell megvalósítani.

Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 m-nél magasabban van, legalább 0,95 m magas kiesést gátló korlattal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 m-re csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása (pl. könyöklője) legalább 0,30 m széles, vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát – ha ez által balesetveszély nem keletkezik – jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan, eltérően is meghatározhatja”

**(2)** Az OTÉK 68. § (3) bekezdése a következő rendelkezéssel egészül ki:

„A lépcső és a lejtőkar kezdetén és a végén a kapaszkodók lehetőleg 0,3 m-rel nyúljanak túl. A kapaszkodó 4,5-5 cm átmérőjű, kör keresztmetszetű markolattal rendelkezzen. A markolat faltól való távolsága 4,5 cm legyen. A korlát markolatán a kéz legyen végigcsúsztatható és a környezethez képest színe kontrasztos legyen.”

## 27. §

**(1)** Az OTÉK 70. §-ának (2) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A légakna keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan nem csökkenthető.”

**(2)** Az OTÉK 70. §-a a következő (8)-(9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Légaknában klímaberendezés, hőcserélő (hűtő, fűtő) berendezés, és annak tartozéka, égéstermék elvezető, továbbá zajt, rezgést, lecsapódást vagy más káros hatást keltő berendezés, szerelvény nem helyezhető el.

(9) Légaknába égéstermék, továbbá a (8) bekezdés szerinti berendezések által kibocsátott gáznemű anyag nem vezethető be.”

## 28. §

**(1)** Az OTÉK 71. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Légudvarba nem szellőztethető bűzös, gőzös üzemű helyiség, nem helyezhető el zavaró hatású, zajt, rezgést, lecsapódást okozó, vagy más káros hatást keltő berendezés, vagy tartozéka.”

**(2)** Az OTÉK 71. §-a a következő (4)-(5) bekezdésekkel egészül ki:

„(4) Az 50,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szabad légtér keresztmetszetű légudvarba a 80. §-ban meghatározott feltételek megléte esetén 4 KW-nál nem nagyobb hőteljesítményű helyiségfűtő gázfogyasztó készülék égésterméke kivezethető.

(5) Légudvarban gázüzemű lakásfűtő és vízmelegítő készülék homlokzati égéstermék kivezetéssel nem alkalmazható.”

### **29. §**

Az OTÉK 74. §-át megelőző címe és a 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Égéstermék elvezetők

(1) A tüzelő-, (energiatermelő) berendezések gáznemű égéstermékét - a 80.§ -ában foglaltak kivételével - a tető fölé, szabadba kell kivezetni. E célra égéstermék elvezetőt (kéményt, füstcsatornát) kell tervezni és megvalósítani a vonatkozó előírások továbbá (2)-(8) bekezdésekben foglaltak figyelembe vételével.”

### **30. §**

Az OTÉK 75.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A vezetékeket olyan helyen kell vezetni, a berendezési tárgyakat elhelyezni és mindezeket olyan módon kell szerelni, hogy veszélyhelyzet ne keletkezzék, az esetleges meghibásodás az építmény és részei állékonyságát, továbbá a szomszédos helyiségek és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse, a védelem alatt álló építészeti, képző- és iparművészeti értékeket ne károsítsa.”

### **31. §**

Az OTÉK 76. § (2) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép, egyidejűleg a bekezdés a következő d) ponttal egészül ki:

*[2) Vízvezeték nem szabad vezetni:]*

„c) önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, földemben, ha az főhelyiséget határol (pl. lakásválasztó falban, ahol az szobával határos),

d) védelem alatt álló, képző- és iparművészeti értékű kiképzéssel megvalósított helyiségekben, valamint e helyiségek határoló szerkezeteiben (falában, földében, padozatában). Kivételt képez a csőcsatlakozás nélküli függőleges átvezetés.”

### **32. §**

Az OTÉK 77. § (5) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Egészségügyi intézmény gyógyító és betegellátó helyisége, valamint élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légtérében és a felette lévő földemben, álmennyezetben csatornavezeték nem vezethető, az egy lakáson, vagy üdülőegységen belüli csatornavezeték kivételével.”

### **33. §**

Az OTÉK 78. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A több önálló rendeltetési egységet tartalmazó házgyári panelos szerkezetű középmagas és magasépületben helyiségenkénti és önálló rendeltetési egységenkénti fűtőberendezés csak tartalékfűtés céljára létesíthető.”

### 34. §

(1) Az OTÉK 79. §-át megelőző címe és 79. §-ának (1) bekezdése helyébe helyébe következő rendelkezés lép:

„Gázvezetékek, gázfogyasztó készülékek

(1) A gázenergia felhasználása az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezetéket, gázfogyasztó készüléket, gázfelhasználó technológiát, valamint ezek tartozékait (gázberendezés) építményben alkalmazni, csak a vonatkozó jogszabályok, szabványok, és ágazati előírások szerint szabad.”

### 35. §

Az OTÉK 80. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„80.§ (1) Homlokzati égéstermék kivezetést létesíteni - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - építmény, építményrész homlokzatán nem lehet.

(2) Homlokzati égéstermék kivezetési hely létesíthető - ha a kivezetési helytől mért 10,0 m távolságon belül nincs épület- e rendelkezés hatályba lépését megelőzően használatba vett, meglévő

a) földszintes és szabadon illetve oldalhatáron álló épület homlokzatán ,

b) többszintes épület homlokzatán lakásfűtő (6 kW-nál nagyobb hőteljesítményű) és vízmelegítő (együtt vagy külön) gázfogyasztó készülék homlokzati kivezetésének tengelyétől mért 2,0-2,0 m sávban a kivezetés felett a teljes épületmagasságra vonatkozóan homlokzati nyílás nem lehet.

(3) Homlokzati égéstermék kivezetési hely nem létesíthető

a) a gyalogos és gépkocsival használt átjárókban, aluljárókban, áthajtókban,

b) a légaknában,

c) a légudvarban a 71.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével,

d) a bevilágító aknában,

e) a zárt, át nem szellőző kis alapterületű belső udvarban, verandán, beépített loggián, tornácon, padláson, ki nem szellőző zugokban,

f) a közvetlenül csatlakozó járdaszinttől mért 2,10 m-es magasság alatt.”

### 36. §

Az OTÉK 81-82. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„81. § (1) Építményben hulladékledobó berendezés csak más megoldás alkalmatlansága esetén, az egészség-, a tűz- és a környezetvédelmi szakhatóság előzetes eseti előírása és feltételei alapján létesíthető.

(2) Hulladékledobó berendezés ejtőcsővének:

a) sima felületűnek, nedvességet magába nem szívónak, korróziós hatásnak ellenállóknak és nem éghető anyagúnak,

b) kör keresztmetszetűnek és legalább 400 mm átmérőjűnek,

c) könnyen tisztíthatónak,

d) közvetlen természetes szellőzéssel ellátottnak

kell lennie.

(3) Az ejtőcsőben szűkület és elhúzás nem lehet, kivéve az ejtőcső legalsó szintjén lévő végződését, ahol az elhúzás szöge a függőleges iránytól legfeljebb 30° lehet.

(4) A fogadóhelyiségben légbeszívó szelepes tömlővéges vízkivételi lehetőséget és padlóösszefolyót kell biztosítani, padozatát és oldalfalait moshatóra kell kialakítani.

82.§ (1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell megvalósítani. Az ehhez szükséges felvonók műszaki tulajdonságait és darabszámát az épület fajtájától és a várható használóktól függően, a forgalmi követelményekre vonatkozó szabványok szerint a forgalomelemzés alapján kell meghatározni.

(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően:

a) minden építményben, építményrészben, önálló rendeltetési egységben, ahol a rendeltetészerű használat 10,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé, kivétel lehet a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintje;

b) minden, egynél több használati szintet tartalmazó olyan épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben a rendeltetészerű használók az akadálymentesen megközelíthető bejárati szintről az egyéb szinteket lépcsőn nem képesek elérni és az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nem biztosított (az akadálymentes, mindenki használatára szolgáló épületek, gyógyító célú épületek, idősek, betegek használatára szolgáló épületek).

(3) A felvonókat úgy kell telepíteni, hogy azok kiszolgálják az építmény minden részét a rendeltetésnek megfelelően.

(4) Új, az akadálymentes használatra alkalmas épületekben legalább egy olyan méretű, kialakítású felvonót kell építeni, amely a kerekesszékekkel közlekedő és más egészségkárosodott személyek által is használható. Az akadálymentes használathoz biztosítani kell:

a) a felvonók lépcső nélküli elérhetőségét,

b) a felvonó-aknaajtók előterében legalább 1,50 x 1,50 m szabad mozgásterületet,

c) a felvonó vezérlő és jelző elemeket megfelelő nagyságban, kontrasztosan,

d) vakok számára az emeletek akusztikus jelzését és tapintással olvasható emelet számozást.

(5) Jogszabályban vagy helyi értékvédelemről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott védett építmények esetén felvonót építeni a védelmet elrendelő hozzájárulása és feltételei szerint lehet, az (1) bekezdésben foglaltak szerint.

(6) Biztonsági felvonót akkor kell létesíteni, ha azt más jogszabály vagy szabvány előírja, vagy ha az építmény kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés d) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosíthatók.

(7) A járó- és fekvőbetegek gyógykezelése és ápolása illetve idősek gondozására szolgáló építményeket, hordágy, illetve betegágy szállítására is alkalmas felvonóval kell megvalósítani az (1) bekezdés követelményének megfelelően.

(8) Középmagas és magas épületekben minden önálló rendeltetési egység elérhető legyen bűtorszállításra is alkalmas felvonóval.

(9) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teherfelvonót vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.

(10) Nagy forgalmú építményekben (pl. áruházak, bevásárló központok, állomások) a személyszállító felvonók mozgójárdával, mozgólépcsővel részben helyettesíthetők, az akadálymentes közlekedés lehetőségének megfelelő felvonó egyidejű biztosításával.

(11) A mozgólépcsők és mozgójárdák kialakítása a vonatkozó szabványnak megfelelő legyen.

(12) A 2,0 m-t meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységen belül lehet beépíteni.

(13) Új épületben olyan műszaki megoldású felvonót kell létesíteni, ahol a szabvány előírásainak megfelelő szabad tér vagy menekülő tér biztosítható a felvonó véghelyzeteiben a fülke alatt vagy felett.”

### 37. §

**(1)** Az OTÉK 85. § (3) bekezdés a) pontja a következő rendelkezéssel egészül ki:  
*[(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:  
a) 3,00 m átlagos belmagasság]  
„- az egészségügyi építmények közvetlen fekvő-betegellátást szolgáló helyiségeiben.”*

**(2)** Az OTÉK 85. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:  
„(11) A helyiség akkor használható akadálymentesen, ha:  
a) a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető,  
b) a helyiség méretei és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a kerekesszékekkel vagy más segédeszközökkel történő használathoz és mozgáshoz.”

### 38. §

**(1)** Az OTÉK 86.§-a (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) A lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Benapozottnak tekinthető az a helyiség ahol a benapozás lehetősége február 15-én legalább 60 percen át biztosított.”

**(2)** Az OTÉK 86. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:  
„(3) Új épületek tervezése és megvalósítása során építészeti eszközökkel (pl. külső árnyékoló, növényzet) kell biztosítani a túlzott nyári felmelegedés elleni védelmet.”

### 39. §

Az OTÉK 90. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:  
„(5) Az olyan huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben, ahol a folyamatos légcserre kizárólag mesterséges szellőzéssel biztosított, tartalék(vész)-szellőzésről is gondoskodni kell.”

### 40. §

**(1)** Az OTÉK 92. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetésszerű használatukhoz mesterséges légcseré alkalmazása is szükséges.

(2) A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klímatiszáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan illetve építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha a tervezett megoldás és a működés hatása

a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,

b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép, építészeti érték vagy műemlékvédelmi továbbá táj- és természetvédelmi) érdeket nem sért,

c) a kivezetés a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés-, vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetés szerinti használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást nem okoz.

**(2)** Az OTÉK 92. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, egyidejűleg a jelenlegi (4)-(5) bekezdés számozása (5)-(6) bekezdésre változik:

„(4) A frisslevegő-vétel és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3 m távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.”

#### **41.§**

**(1)** Az OTÉK 93. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiségek tervezett téli eredő hőmérséklete (az üzemelés-technológia követelményeit kivéve) a rendeltetés alapján tervezett tartózkodási zóna mértékadó (szélső) részén (pl. tanterem szélső ülőhelyein) elégítse ki a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait. Más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben ez 20 °C legyen.”

**(2)** Az OTÉK 93. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Helyiség hűtésére - fűtésére szolgáló berendezés vagy tartozéka (hőcserélő, klímaberendezés) épület homlokzatán a 92. § (2) bekezdésben foglalt azonos feltételek szerint és a 108. § (8) bekezdésben foglaltak figyelembevételével helyezhető el.”

#### **42. §**

Az OTÉK 97. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„97. § (1) Az építmények folyosóinak szélességét a rendeltetésüknek megfelelően kell meghatározni. A kiürítésre figyelembe vett folyosó legkisebb szabad szélességét – a vonatkozó jogszabályok előírása szerint – számítással kell meghatározni, de az nem lehet kevesebb 1,10 m-nél, a tömegtartózkodás céljára szolgáló épületben, épületrészben 1,65 m-nél.

(2) Az akadálymentes közlekedésre tervezett folyosó szabad szélessége legalább 1,20 m legyen. Az 1,20 m-es szabad szélesség esetén belátható távolságokban kitérő helyeket kell biztosítani. Rendszeres kétirányú kerekesszékes forgalom esetében 1,8 m-es szabad szélességet kell biztosítani.”

#### **43. §**

Az OTÉK 98. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Szabadlépcső

a) pincszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése céljára,

b) üzemi használat céljára,

c) kizárólag menekülő vészlépcső céljára,

d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára, továbbá

e) indokolt esetben legfeljebb négy lakás vagy üdülőegység megközelítése céljára egy szintmagasság áthidalására létesíthető.”

#### 44. §

Az OTÉK 99. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„99. § (1) Az építményeket és a szabadtéri tartózkodásra, munkavégzésre szolgáló területeket (pl: temetőt, közúti pihenőhelyet, helyhez kötött szabadtéri munkahelyet, sáttortábor céljára kijelölt területet) a rendeltetésüknek megfelelő illemhely használati és tisztálkodási lehetőséggel kell megvalósítani és fenntartani. Az illemhelyek és a tisztálkodó-helyiségek berendezéseinek számát az építmény, az önálló rendeltetési egység, a terület egyidejű használóinak tervezett (becsült) lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.

(2) Tisztálkodó-helyiség, az illemhely (WC-csésze, vizelde-berendezéssel felszerelt helyiség) könnyen tisztítható, fertőtleníthető, továbbá önálló szellőzésű és fűthető legyen, ezen túlmenően a csoportos tisztálkodó helyiség fűthető helyiségből nyíljon. A több illemhelyet magában foglaló helyiség (csoportos illemhely) csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat. Az illemhely mérete 0,9 x 1,2 m-nél, befelé nyíló ajtószárny esetén 0,90 x 1,60 m-nél kevesebb nem lehet.

(3) A **huzamos** tartózkodásra szolgáló helyiségekhez, a (1) bekezdés szerinti területekhez az illemhelyek számát a tervezett, becsült összlétszám alapján a következők szerint kell megállapítani:

a) 200 főig 10 fő részére legalább egy közös, 10 fő létszám felett nemek szerint külön illemhelyet kell létesíteni.

Minden megkezdett

aa) 15 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke, illetőleg

ab) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelde, vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges;

b) 200-1000 fő összlétszámhoz minden megkezdett

ba) 30 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke, illetőleg

bb) 80 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelde, vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges;

c) 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési program szerint az egészségügyi hatóság—előírásai szerint esetenként kell megállapítani;

d) az óvodai célú önálló rendeltetési egységben és a 3-6 év közötti gyermekek használatára szolgáló építményekben, építményrészekben minden megkezdett 8 fő gyermek részére egy gyermek WC-csésze és kézmosó létesítése szükséges,

e) kisgyermekek és kísérőik által rendszeresen használt építményekben WC csoportonként 1 db illemhelyet, legalább 1,20 m-es szélességi mérettel kell megvalósítani.

(4) Az illemhelyekhez legalább egy, illetve minden megkezdett 3 db berendezési tárgy (WC-csésze, vizelde berendezés) után legalább egy kézmosót kell létesíteni. A csoportos illemhelyek előterében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési berendezést kell biztosítani.

(5) Építmény és az (1) bekezdés szerinti terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket és más segédeszközt használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni. Az akadálymentes illemhely mérete, berendezési tárgyainak elhelyezése és kialakítása biztosítsa a rendeltetészerű használatot, a WC-csésze minimum három módon (szemből, oldalról, átlósan-szemből) történő megközelíthetőségét valamint a helyiségben a kerekesszékekkel történő 360 °-os megfordulást. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a (3) bekezdés szerint megvalósítandó mennyiségbe.

(6) Az illemhelyet akadálymentesség követelménye esetén, továbbá a nevelő-oktató és a gyógykezelő célú építményekben szintenként kell, egyéb építményekben legfeljebb egy szintkülönbséggel szabad létesíteni, a számításba vett használók tartózkodási helyének súlypontja közelében.

(7) Két lakószobáznál nagyobb lakásban önálló illemhelyet akkor is kell létesíteni, ha a fürdőszobában is van WC-csésze berendezés.

(8) A csoportos illemhelyek előterében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési szerelvényt kell biztosítani. Minden megkezdett 20 fő létszám után egy kézmosó szerelvényt kell létesíteni.

(9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szereléssel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat. ”

#### **45. §**

**(1)** Az OTÉK 103. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.”

**(2)** Az OTÉK 103. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A gépjárműtároló bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezhető gépjármű biztonságos beállítását, az alapterület mérete pedig a vezetőfülke ajtajának teljes kinyitását.”

#### **46. §**

**(1)** Az OTÉK 104. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Akadálymentes használat céljára az építményeket, építményrészeket, önálló rendeltetési egységeket, tereket, helyiségeket úgy kell megvalósítani, hogy kerekesszékekkel vagy egyéb segédeszközzel a rendeltetésüknek megfelelően használhatók legyenek. Ennek megfelelően kell kialakítani az építmény megközelítését, főbejáratát, vagy legalább egy bejáratát, közlekedőit, a használt terek méreteit, részletmegoldásait, a beépített szerkezeteket és a berendezési, felszerelési tárgyakat. Akadálymentes használhatósághoz olyan jelző-információs rendszert kell biztosítani, amely a mozgás, a látás és a hallás károsodott személyeket segíti az építmények használatában.”

(2) Az OTÉK 104. §-a a következő (10)-(12) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az új közhasználatú építmények, építményrészek mindenki által használható részeit akadálymentesen kell megvalósítani.

(11) A (10) bekezdés szerinti építményrészeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építmény tervezett rendeltetésének megfelelő közszolgáltatás fizikailag mindenki számára elérhető legyen. Az ennek megvalósításához szükséges feltételeket (adatot, információt) – jogszabályi rendelkezés hiányában – a közszolgáltatást végző intézmény illetve a közszolgáltatás szerint érintett minisztérium biztosítja.

(12) Az egészségkárosodott személyek elsődleges használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet, helyiséget (pl: lakást, otthon jellegű épületet) minden részletében az akadálymentes használat lehetőségét biztosító módon kell megvalósítani.”

#### 47. §

Az OTÉK 105. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

##### „A” változat

„105. § (1) A lakás olyan tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező, stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő folyosó), és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség,) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű-, lakás karbantartás eszközeinek elhelyezése).

(2) A lakás legalább egy lakószobájának hasznos alapterülete  $17,0 \text{ m}^2$  vagy annál nagyobb legyen. Ezen alapterületbe nem számolható be a lakószoba a főző és/vagy az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető tartózkodás céljára szolgáló helyisége, mely lehetővé teszi az otthoni pihenést, alvást, tanulást, játszást stb., azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését és amelynek hasznos alapterülete legalább a  $12,00 \text{ m}^2$ .

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a közlekedők kivételével minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő természetes szellőzést és lehetőleg minden helyiségben természetes megvilágítást kell biztosítani.”

##### „B” változat

„105. § (1) A lakás az önálló, vagy családi életvitel keretében huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, amelyet úgy kell kialakítani, hogy helyiségei minden esetben tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, élelmiszertárolást, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot, valamint d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását (élelmiszer-, mosó- és mosogató berendezés-, ruhanemű-, szerszámtárolás) tervezési program szerint.

- (2) A lakás legalább egy lakószobájának hasznos alapterülete legalább 17,0 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb legyen. Ezen alapterületbe nem számolható a lakószoba a főző és/vagy az étkező funkció céljára is szolgáló hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.
- (3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető tartózkodás céljára szolgáló helyisége, mely lehetővé teszi az otthoni pihenést, alvást, tanulást, játszást stb., azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését és amelynek hasznos alapterülete legalább a 12,00 m<sup>2</sup>.
- (4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a közlekedők kivételével minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő természetes szellőzést és lehetőleg minden helyiségben természetes megvilágítást kell biztosítani.”

#### 49. §

**(1)** Az OTÉK 108. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Meglévő építményen és részein bármilyen építési-szerelési munka megvalósítása (pl. karbantartás, helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés és az utólagos akadálymentessé tétel) vagy rendeltetés módosítás során – az általuk érintett körben – e jogszabály létesítési előírásait a meglévő szerkezeti, homlokzati adottságoknak, továbbá az építészeti értékek, valamint a táj- és természeti értékek védelme érdekében megfelelő mértékben szükséges eltérésekkel lehet alkalmazni, a biztonságos használhatóság feltételeinek teljesítésével.

(3) Jogszabállyal védett építményen, építményrészben illetve területen építési tevékenység végzésére az (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a külön jogszabályban meghatározott követelményeket is be kell tartani.”

**(2)** Az OTÉK 108. §-a a következő (8)-(11) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Jogszabállyal védett épületek homlokzatán bármilyen berendezés, felszerelési tárgy, tartozék (pl. klímaberendezés, mesterséges szellőztető, hőcserélő berendezés, távközlési telekommunikációs eszköz, égéstermék kivezetés tartozéka) csak a védelmet elrendelő hozzájárulása, illetve feltételei szerint valósítható meg a vonatkozó rendelkezések keretei között.

(9) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás biztosítható legyen. Az ennek megvalósításához szükséges minimális feltételeket, adatot, információt jogszabályi rendelkezés hiányában a közszolgáltatást végző intézmény, hatóság határozza meg. Vitatott esetben a közszolgáltatás szerint érintett minisztérium állásfoglalása a meghatározó.

(10) Az építmények utólagos akadálymentessé történő átalakításának lehetőségét építményenként, az építmény és környezete meglévő adottságainak figyelembevételével kell meghatározni.

(11) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, szükség esetén részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is hozzáférhető (fizikailag) mindenki számára.”

#### 50. §

Az OTÉK 109. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„109. § Építményt vagy annak egy részét csak úgy szabad elbontani, hogy ez a szomszédos földrésztelkek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetészerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj-, és természetvédelmi érdeket ne sértsen.”

## 51. §

Az OTÉK 111. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek,

és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a településrendezésért felelős miniszter hozzájárult.

(3) Új épületek esetében e rendelet IV. fejezetében szereplő előírásoktól eltérni csak a (4) bekezdésben foglaltak tekintetében és az ott meghatározott feltételekkel lehet akkor, ha a tervezett megoldás:

a) az élet, az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért,

b) a tervezett megoldás szerinti használat veszélyhelyzetet nem teremt,

c) a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

(4) Az eltérő megoldás

a) az egészségvédelem biztosítása szempontjából a 66. § (1) bekezdése, a 70. § (3), (6),(7) bekezdése, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. § (3) bekezdése, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése, a 82. § (2) bekezdésének a)-b) pontja és (7) bekezdése, a 85. § (3)-(5) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (4), (5) bekezdése, a 99. §, a 102. § (3) bekezdése és a 103. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi jogszabályokban meghatározott szerv vagy hatóság hozzájárulásával és feltételeivel,

b) a tűzvédelem biztosítása szempontjából a 64. § (6) bekezdésének a)-d) pontja, a 73. § (1) bekezdése, a 85. § (9) bekezdése, a 88. § (4) bekezdése, a 90. § (2) bekezdése, a 95. § (4) bekezdése, a 96. § (2) bekezdésének b)-d) pontja és a 97. § tekintetében az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság hozzájárulásával és feltételeivel,

c) az építmények használati biztonsági feltételeinek biztosítása szempontjából a 42.§ (6) bekezdése, a 64. § (4), (7) bekezdése, a 65. § (2)-(3) bekezdése, a 68. §, a 82. § (10)-(11) bekezdése, a 85. § (2) bekezdésének a)-b) pontja, a 96. § (3) bekezdése, és a 98. § (2) bekezdése tekintetében az építésügyi műszaki szakértő véleménye alapján valósítható meg.”

## 52. §

(1) Az OTÉK 1. számú melléklete helyébe az e rendelet 1. számú melléklete lép.

(2) Az OTÉK 3. számú melléklete helyébe az e rendelet 2. számú melléklete lép.

**(3)** Az OTÉK 4. számú melléklete a következő új 17. ponttal egészül ki:  
„17. öregek otthona lakóegységeinek egyharmada után,”

**(4)** Az OTÉK az e rendelet 3. számú mellékletébe foglalt új 5. melléklettel egészül ki.

## **Záró rendelkezések**

### **53. §**

**(1)** E rendelet 2008. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**(2)** Az OTÉK 1.§ (4) bekezdése, 7. § (3) bekezdése 4. pontjában és (4) bekezdése 2. pontjában a „legkisebb-„ szövegrész, 34.§ (2) bekezdés második mondata, **35.§ (3) bekezdés c) pontja**, 44.§ (2) bekezdése, 45.§ (3) bekezdésében a „- ennek hiányában az építésügyi hatóság –„ szövegrész, 55.§ (2) bekezdésében a „kötelező” szövegrész, 60. § (2) bekezdésében a „vagy ilyen fölé nyúlik és magassága 6,0 m-nél nagyobb” szövegrész, 74. § (4) bekezdésben az „és fenntartani” szövegrész, 79. § (5) bekezdése, 81. §-ban a „csak más megoldás alkalmatlansága esetén” szövegrész, 85. § (8) bekezdésében a „lakó-” szövegrész, 104. § (5) bekezdése, 108. § (1) bekezdésének utolsó mondata, (7) bekezdésében a „vagy a tevékenység kapacitásnövelésének” szövegrész hatályát veszti.

**(3)** Az OTÉK

**a)** 12. §-a (3) bekezdésének 5. pontjában, 13. §-a (3) bekezdésének 5. pontjában, 16. §-a (3) bekezdésének 1. pontjában, 17. §-a (2) bekezdésének 7. pontjában az „egyéb gazdasági építmény” szövegrész helyébe az „egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület” szövegrész,

**b)** 12. § (2) bekezdésének 5. pontjában, 13. § (2) bekezdésének 4. pontjában a „kézműipari épület” szövegrész helyébe „kézműipari építmény” szövegrész,

**c)** 29. § (1) bekezdésében a „az állattenyésztés” szövegrész helyébe a „az állattartás és állattenyésztés” szövegrész,

**d)** 38. §-ának (6) bekezdésében a „szakhatóság” szövegrész helyébe a „hatóság” szövegrész,

**e)** 40. §-ának (1) bekezdése a) és b) pontjainak felvesztető szövegében a „2,00 m” helyébe a „2,50 m”, a (2) bekezdésében a „törvényben előírt” szövegrész helyébe a „jogszabályban előírt” szövegrész,

**f)** 50. §-ának (4) bekezdésében az „az erre vonatkozóan” szövegrész helyébe a „a jogszabályokban” szövegrész,

**g)** 51. §-ának (1)-(2) bekezdésében a „megvalósítani” szövegrész helyébe a „tervezni és megvalósítani” szövegrész, (4) bekezdésében az „Építési” szövegrész helyébe az „Építési, bontási” szövegrész,

**h)** 56. §-ának (1) bekezdésében a „megvalósítani” szövegrész helyébe a „tervezni és megvalósítani” szövegrész, valamint a „viszonylag” szövegrész helyébe az „a lehető” szövegrész,

**i)** 72. §-ának (2) bekezdésében a „légszennyezettségű” szövegrész helyébe a „légszennyezettségű mellékhelyiség” szövegrész,

**j)** 72. §-ának (7) bekezdésében a „gravitációs” szövegrész helyébe a „kizárólag gravitációs” szövegrész,

**k)** 73. §-ának (1) bekezdésében a „helyiség” szövegrész helyébe a „mellékhelyiség” szövegrész,

- l)** 75. §-ának (1) bekezdésében a „megvalósítani és úgy kell kialakítani” szövegrész helyébe a „tervezni és megvalósítani” szövegrész, valamint a „balesetvédelmi” szövegrész helyébe „balesetvédelmi, továbbá műemlékvédelmi” szövegrész,
- m)** 79. §-ának (4) és (6) bekezdésében a „gázüzemű berendezés” szövegrész helyébe a „gázfogyasztó készülék” szövegrész,
- n)** 85. §-ának (3) bekezdés c) pontjában a „d) pontban” szövegrész helyébe a „d) és e) pontban szövegrész,
- o)** 85. §-ának (10) bekezdésében a „tűzvédelmi szakhatóság” szövegrész helyébe a „tűzvédelmi hatóság” szövegrész,
- p)** 98. §-ának (3) bekezdésében a „tűzvédelmi szakhatóság” szövegrész helyébe a „tűzvédelmi hatóság” szövegrész
- q)** 104. §-ának (5) bekezdésében a „az érintett szakhatóságokkal” szövegrész helyébe a „az érintett hatóságokkal” szövegrész,
- s)** 104. §-ának (8) bekezdésében a „az egészségügyi szakhatóság” szövegrész helyébe a „az egészségügyi hatóság” szövegrész,  
lép.

**Gyurcsány Ferenc**

1. számú melléklet a .... Korm. rendelethez

„1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**Fogalommeghatározások**

1. *Alagsor*: olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m–nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.
2. *Alapterület*: épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe (nettó alapterület).
3. *Akadálymentes*: az az épület amely mindenki számára korlátozás nélkül használható.
4. *Állagmegóvás (karbantartás)*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési-szerelési munka.
5. *Állattartó építmény*: állatok elhelyezésére szolgáló gazdasági célú építmény.
6. *Árkád*: az építmény földszinti három oldalán nyitott, általában közhasználat céljára szolgáló területe.
7. *Átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének, vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.
8. *Áthajtó*: építményen átvezető, járműközlekedésre szolgáló tér.
9. *Átjáró*: építményen átvezető, személyi közlekedésre szolgáló tér.
10. *Átlagos belmagasság*: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa ( $\text{m}^3/\text{m}^2$ ).
11. *Belmagasság*: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) alsó síkja közötti függőleges távolság.
12. *Belső fekvésű helyiség*: homlokzati nyílászáró nélküli helyiség.
13. *Belső kerítés*: A telek területén álló, a telek különböző rendeltetésű, vagy használatú részeit térbelileg elválasztó, lehatároló építmény.
14. *Biztonságos használhatóság*: biztonságosan használható az építmény vagy annak része, ha a rendeltetésszerű használókat nem veszélyezteti állékonysági, tűzvédelmi, egészségvédelmi vagy más szempontból nem megfelelő építményrész, szerkezet, berendezés, építési anyag.
15. *Bővítés*: meglévő építmény építményszintjének, vagy beépített térfogatának vízszintes illetve függőleges irányú növelése érdekében végzett építési tevékenység.
16. *A sorház, láncház, átriumház gyűjtőmeghatározása*: építési telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet (pl. lakást vagy egy üdülőegységet) magába foglaló, egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított önálló épületelemek, egymáshoz kapcsolt beépítéssel csoportosan elhelyezett együttese.
17. *Előkert*: az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonala (előkert határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.
18. *Előlépcső*: az építmény megközelítését szolgáló az épület körüli járda illetve rendezett csatlakozó terepszint és az építmény első bejárati szintje közötti szabad lépcső.
19. *Emeletráépítés*: meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emeleti szint létesítése érdekében.
20. *Emeletszint*: földszint feletti építményszint.
21. *Építési határvonal*: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.

22. *Építési hely (telek beépíthető része):* az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

23. *Építési övezet:* a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészeken a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

24. *Építési vonal:* az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet kötelezően helyezni kell.

25. *Építménymagasság („H”):* az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzati felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

26. *Építményszint:* az építmény minden olyan szintje, amely padlószinttel rendelkezik.

27. *Erkély:* az épület homlokzati síkjától kinyúló, szerkezetileg rendszerint konzolos, függesztett, vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású és helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

28. *Fagyhatár (mértékadó):* a rendezett terepcsatlakozástól mért azon talajmélység, ahol még a talaj nem fagy át.

29. *Felújítás:* meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) építési tevékenység.

30. *Felvonulási építmény:* az építmény(ek) kivitelezése célját szolgáló, annak befejezéséig fenntartható építmény.

31. *Folyosó:* önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére, összekapcsolására szolgáló közös használatú közlekedő.

32. *Főhelyiség:* az önálló rendeltetési egység rendeltetésének megfelelő használat vagy tevékenység végzésére alkalmas/szolgáló helyiség vagy helyiségcsoport.

33. *Földszint:* olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

34. *Galéria:* helyiség légtérének részleges - az alapterületének legfeljebb 75%-án és csak vízszintes szerkezettel történő - megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

- 35.*Hasznos alapterület:* az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)
- 36.*Hátsókert:* az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.
- 37.*Helyiség:* a rendeltetésének megfelelően építmény-szerkezetekkel minden irányból körülzárt tér.
- 38.*Helyreállítás (újjaépítés):* építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétel érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény építményrész, eredeti építészeti, alaprajzi kialakításának lehetséges megtartása mellett.
- 39.*Homlokzat:* az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített terepcsatlakozása felett látható része.
- 40.*Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség:* amelyben a tervezett rendeltetésszerű használat érdekében folyamatosan két óra időtartamot meghaladóan tartózkodnak, vagy amelyben a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el.
- 41.*Ikerház:* két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely azonos vagy hasonló homlokzati kialakítású.
- 42.*Kerítés:* A telek területét a közterülettől, illetve a szomszédos telkek területétől térbelileg elválasztó, lehatároló építmény.
- 43.*Kerti építmény:* Az építési telken belül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló műtárgy (pl. hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő).
- 44.*Kézműipari építmény:* olyan ipari vagy üzemi rendezetetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- 45.*Korszerűsítés:* meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.
- 46.*Környezetterhelési határérték:* jogszabályban a területfelhasználási egységre a terület rendeltetésszerű használhatósága érdekében meghatározott levegő- (por, füst, szag), víz- és talajszennyezettség, továbbá a zaj-, a rezgés-, és a sugárterhelés megengedett felső határértéke.
- 47.*Környező terepszint:* a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.
- 48.*Középfolyosó:* olyan zártfolyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.
- 49.*Középmagas építmény:* amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30,0 m között van.
- 50.*Közkert:* egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1 ha-nál kisebb területű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.
- 51.*Közpark:* több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú és legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.
- 52.*Közműpótló:* a vezetékes közműellátást helyettesítő műtárgy (pl. kút, szennyvíztároló, aggregátor).
- 53.*Köztárgy:* közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló pl. művészeti-, kegyeleti alkotás, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor.

54. *Közvetett természetes megvilágítás:* közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.

55. *Közvetlen természetes megvilágítás:* közvetlenül a szabadba nyíló, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő megvilágítás.

56. *Közvetlen természetes szellőzés:* közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatornán keresztül történő gravitációs légcseré.

57. *Légakna:* közel azonos légszennyezettségű mellékhelyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, épületszerkezetekkel körülhatárolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér.

58. *Légudvar:* helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér.

59. *Lépcsőkar szabad szélessége:* a lépcsőkorklátok, illetőleg a korlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság.

60. *Loggia:* az épület homlokzati síkján belül, három oldalról épülethatároló szerkezettel zárt, és helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

61. *Magánkert:* nem közterületi zöldterület, amely lehet közhasználat számára korlátlanul, vagy korlátozottan megnyitott, illetőleg közhasználat elől elzárt.

62. *Magasépítmény:* amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.

63. *Magastető:* olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja és általában tetőteret képez.

64. *Melléképítmény:* az építési telek illetve az álló épületek rendeltetésszerű használatához, működtetéséhez szükséges építmény

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

g) állatól, állatkifutó,

h) trágyatároló, komposztáló,

i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

65. *Mellék helyiség:* az önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához előírt - főhelyiségeinek nem minősülő- helyiség, általában közlekedő, tároló, tisztálkodó, üzemeltetési rendeltetésű (pl. fűtő-, épületgépészeti, hulladéktartály-tároló) helyiség, illemhely, teakonyha stb., továbbá a lakás- és üdülőegység főzõhelyisége.

66. *Mezőgazdasági birtoktest:* egy mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.

67. *Oldalkert:* az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.

68. *Oromfal:* a magastetővel lefedett épület (épületrész) padlásterét lezáró homlokzati fala.

69. *Önálló parkolóterület:* nem közlekedési területbe tartozó egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

70. *Önálló rendeltetési egység:* meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport amelynek a szabadból vagy az épületen belül közlekedőből nyíló önálló bejárata van.

71. *Övezet*: a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

72. *Pinceszint*: olyan építményszint amelynek padlószintje az építmény szintterülete több mint 20%-ában kerül 0,70 m –nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

73. *Rendeltetés*: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.

74. *Rendeltetés-módosítás*: az építmény használati céljának az olyan megváltoztatása amely általában változást eredményez az állékonyság, a tűzbiztonság, az egészségvédelem, a környezetre gyakorolt hatás, a használati biztonság, a zaj- és rezgés kibocsátás tekintetében, a megelőző használathoz képest.

75. *Rehabilitáció*: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

76. *Rekonstrukció*: zömében avult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a jelen igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

77. *Revitalizáció*: a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész „újraélesztése”, a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással.

78. *Részleges akadálymentesítés*: ha a meglévő építmény, építményrész utólagos akadálymentessé történő átalakítása kisebb területre, építményrészre terjed ki, mint az az építmény rendeltetése alapján elvárható, ideális volna, és/vagy az építmény egyes részletei nem felelnek meg az akadálymentességhez előírt méreteknek, szabályoknak, azonban az építményben lévő közszolgáltatások így is hozzáférhetők mindenki számára.

79. *Szabad belmagasság*: előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasságig beálló épületszerkezet vagy rögzített vezeték figyelmen kívül hagyható.

80. *Szabad keresztmetszet, szabad méret*: amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, szerelvény vagy más szerkezet nem állhat be.

81. *Szabad lépcső*: csapadéktól nem vagy csak részben védett, oldalról legfeljebb korláttal lehatárolt lépcső.

82. *Szabályozási vonal*: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.

83. *Szennyvízszikkasztó műtárgy*: szakszerű talaj-abszorpciós csatornapótló létesítmény (oldóakna és drénezett talajszűrő).

84. *Szintkülönbség*: földémszerkezetek (aljaztszerkezetek) felső síkja közötti függőleges távolság.

85. *Szintmagasság*: az építmény főbejárata – bejárati előlépcsője- előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

86. *Szintterület*: az építményszint határoló szerkezetek által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület).

87. *Szintterület-sűrűség*: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.

88. *Telek zöldfelülete*: a teleknek a 25.§ (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termő talaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

89. *Telek beépített területe*: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35.§ (9)

bekezdése a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

az árnyékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 6,00 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,

az építményhez tartozó előlépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

*90. Telek legnagyobb beépítettsége:* a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

*91. Terasz:* - a loggia és az erkély kivételével - helyiséghez kapcsolódó, burkolattal ellátott külső tartózkodótér.

*92. Terepcsatlakozás:* az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.

*93. Terepszint alatti építmény:* olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, és legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfalgarázs).

*94. Területfelhasználási egység:* a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.

*95. Tervezési program:* a tervező és az építető által is aláírt olyan szöveges dokumentum, mely az építészeti-műszaki tervezés tárgyát képező építési tevékenységgel kapcsolatos alapvető megbízói elvárásokat, követelményeket, valamint az ezek megvalósításával kapcsolatos tervezői álláspontot, a tervezési és az építési tevékenység ütemezését (szakaszolását) tartalmazza.

*96. Tetőfelépítmény:* a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész, a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével. (Pl. felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata).

*97. Tetőtér:* az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér (a beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek).

*98. Tetőtér-beépítés:* tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

*99. Többszintes épület:* amelyben a legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 13,65 m.

*100. Tömegtartózkodásra szolgáló építmény:* amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség vagy tér van.

*101. Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség:* egyidejűleg 300 személynél nagyobb befogadóképességű helyiség.

*102. Tömör kerítés:* olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

*103. Tűzfal:* az épületnek - általában a teleknek a szomszédos telekkel közös telekhatárán álló - olyan nyílás nélküli határfala, amelynek tűzállósági határértéke megfelel a tűzvédelmi előírás követelményeinek és amely a tetőhéjazat fölé emelkedik.

*104. Vegyes rendeltetésű épület:* amelyben két vagy több egymástól eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egység van vagy létesül.

A II. fejezetben használt rendeltetés megnevezések alatt a TEÁOR szerinti alágazatokat kell érteni.”

2. számú melléklet a ..... Korm. rendelethez

„3. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

1. illetékes állami (területi) főépítész településrendezés
2. illetékes környezetvédelmi, környezetvédelem, természetvédelem, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség vízügy
3. illetékes ÁNTSZ intézet közegészségügy
4. tűzvédelem, polgárvédelem
  - Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság, főváros, fővárosi kerület esetében Fővárosi Tűzoltó Parancsnokság
  - megyei katasztrófavédelmi igazgatóság egyéb település esetében
5. Közlekedés
  - Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi városok településszerkezeti terve Hivatala
  - Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes minden más településrendezési eszköz regionális igazgatóságának megyei (fővárosi) kirendeltsége
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság Polgári légi közlekedés Légiközlekedési Igazgatóság
7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemlékvédelem, régészet illetékes regionális irodája
8. illetékes nemzeti park igazgatóság természet- és tájvédelem
9. illetékes megyei (fővárosi) földhivatal földvédelem
10. illetékes Megyei Mezőgazdasági erdőrendezés, erdővédelem Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága
11. illetékes Megyei Mezőgazdasági mezőgazdasági területek rendezése Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatósága
12. illetékes Megyei Mezőgazdasági talajvédelem Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
13. Honvédelmi Minisztérium Honvéd honvédelem Vezérkar
14. BM Határőrség Országos Parancsnoksága\* határvédelem
15. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal bányászat, geológia, morfológia, illetékes bányakapitánysága csúszásveszély stb.
16. HM Katonai Légügyi Hivatal légi közlekedés, állami repülés

17. Nemzeti Hírközlési Hatóság illetékes hírközlés igazgatósága
18. Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris nukleáris biztonság Biztonsági Igazgatósága\*

\*Csak abban az esetben, ha érintett.”

3. számú melléklet a ... Korm. rendelethez

„5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**A többszintes növényállomány beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe**

1. A többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértéke

A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére számítva három szintesnek minősül, ha	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa +
	legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje +
	és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése

A többszintes növényállomány szintszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke szintenként legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb. csökkenthető.

2. A tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	egyszintes, gyepszinten borított	25%
20-50 cm termőréteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg	háromszintes, gyep-, cserje-, és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

3. A homlokzati zöldfelület beszámítása a zöldfelületbe

A homlokzat 6 m-es magasságáig a homlokzat területének 25%-a számítható be a zöldfelületbe, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága minimum 4 méter.”

## ELŐTERJESZTÉS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a legátfogóbb országos szintű anyagi jogi szabályozás. Hatálybalépésével a korábbi Országos Építési Szabályzatot (OÉSZ) váltotta fel, és a szakmai-létesítési követelményeket az Étv. szellemében szabályozza, módosítására egy alkalommal, 2002-ben került sor egyes településrendezési előírások tekintetében.

Az OTÉK két fő részből áll a településrendezési és az építési követelményekből, melyek közül az építési követelmények rész módosításának szakmai előkészítése már 2005 nyarán elkezdődött. Először a szabályozás jellegéről folytak szakmai viták: kívánatos-e a régi, részletes leíró jellegű szabályozás (OÉSZ) irányába változtatni, vagy – az OTÉK szabályozási szándékát követve – továbbra is a követelményelvű rugalmasabb szabályozást kellene követni, netán a még néhány területen található tételes előírásokat is követelményszerűen körülírva. Néhány európai ország építési szabályozásának tapasztalata azt mutatta, hogy a technikai és társadalmi változásokat a követelményelvű szabályozás tudja jobban követni, azonban a tervezőknek és a hatóságoknak a tételes előírások a kényelmesebbek. Végül az az álláspont alakult ki, hogy az OTÉK szabályozási elveit és főbb előírásait megtartó, kiegészítő és pontosító módosítási javaslat készül. Azonban néhány területen szükségesnek tartjuk a tervezés segítségét olyan módon, hogy a követelményeknek megfelelő jó megoldásokat, esetleg méretezési részletszabályokat tervezési segédletek kidolgoztatásával és terjesztésével segítjük (az épületek nyári felmelegedése elleni védekezésről, a lakások és lakóépületek kéményeinek tervezéséről, valamint az akadálymentesítési építési követelményekről, melyek honlapról lesznek letölthetők).

Az OTÉK-nak a **településrendezésre** vonatkozó része a településrendezési eszközök, az építmények különböző területeken való elhelyezésének szakmai szabályait tartalmazza. A rendelet alkalmazásának több éves tapasztalata alapján megállapítható, hogy az alapvetően betölti funkcióját, ugyanakkor a jogalkalmazók értelmezést kérő megkeresései és egyéb visszajelzések kapcsán szerzett tapasztalatok szerint egyes jogszabályhelyek nem egyértelmű megfogalmazásai értelmezési problémákat okoztak. Ezért a rendelet pontosítása a jogbiztonság és az egységes jogalkalmazás érdekében szükséges.

A területfelhasználási egységek között új elemként megjelenik a beépítésre nem szánt területen a természetközeli, illetőleg a különleges területfelhasználás. Így a települések igazgatási területeinek besorolása területfelhasználás szempontjából pontosabb és a valósághoz közelebb álló lesz. Megoldódik továbbá az a probléma, hogy egyes területfelhasználatok lehetnek egyaránt beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területen is. Ilyen például a bányászat (annak különböző formái).

A közlekedési területek esetében a módosítás tisztázza, hogy mely közlekedési területek azok, amelyek a település szerkezetére kihatással vannak, és ennek megfelelően kell azokat ábrázolni a településszerkezeti terven, s melyek azok, amelyeket nem kell ide sorolni (ezek csak a szabályozási tervekben válnak el az egyes területfelhasználási egységek többi részétől).

Új eleme az OTÉK-nak a magánkert, mint beépítésre nem szánt zöldterület. A javaslat a túlzott mértékű beépítésre szánt területek elkerülése érdekében igyekszik hasznosítani a „feleslegessé váló” korábbi mezőgazdasági területeket.

Az időközben bekövetkezett közigazgatási átszervezések folytán a településrendezési eljárásban résztvevő érdekelt államigazgatási szervek közül több megváltozott, ennek átvezetését tartalmazza a 3. számú melléklet módosítása.

A telken kialakítandó legkisebb zöldfelület csökkentésének lehetőségét un. többszintes növényállomány telepítésével a jogszabály lehetővé tette, de nem adott a csökkentés módjára vonatkozóan szabályt, ezt pótolja a tervezet szerinti új, 5. számú melléklet.

Az OTÉK módosítását több kötelezettség és beérkezett pontosítási javaslat is indokolja:

### **1. §-hoz**

A mocsár, láp, nádas, sziklás olyan természet közeli területek, amelyek nem sorolhatók be az eddigi területfelhasználási egységek egyikébe sem, ezért célszerű új területfelhasználási egységként bevezetni a „természet közeli” területfelhasználási egységet.

Bizonyos területek beépítettségük és kialakításuk alapján beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területbe is tartozhatnak (például golf-pálya, bánya), ezt a lehetőséget biztosítja a kiegészítő módosítás.

Beépítésre nem szánt területek esetében a szintterületsűrűség és a közművesítettség meghatározása felesleges.

### **2. §, 12-16. §-hoz**

A módosítások szövegpontosítások, egyértelműsítések.

### **3. §-hoz**

Tekintettel arra, hogy a kisebb falu beépítésre szánt területét egy - nevezetesen a falusias lakóterület - területfelhasználási egységbe célszerű és indokolt sorolni, szükséges a kivételesen elhelyezhető építmények felsorolása is.

### **4. §-hoz**

A módosítások szövegpontosítások. A megújítható energiaforrások építményei általában közmű műtárgyak, amelyek elhelyezése a 32. § rendelkezése szerint bármilyen területfelhasználási egységben elhelyezhetők, így természetesen a beépítésre szánt terület esetében csak azok épületnek minősülő építményeiről lehet szó.

Szükségesnek látszik különleges beépítésre szánt területként kezelni a korábbi mezőgazdasági majorok, telepek területét, mert azok esetében nem lehet a mezőgazdasági területre vonatkozó követelményeket alkalmazni.

### **5. §-hoz**

A többszintes növényállomány alkalmazására vonatkozó – eddig nem a jogszabály részét képező – eligazításokat, előírásként be kell emelni a jogszabályba.

### **6. §-hoz**

Szükséges megkülönböztetni a közlekedési területek esetében a településszerkezetre kiható, ezért a településszerkezeti terven ábrázolandó, és az arra nem kiható közlekedési területeket egymástól.

## **7. §-hoz**

A mezőgazdasági termelés visszaszorulásával egyre gyakrabban merül fel az a kérdés, hogy a nem használt mezőgazdasági területeket miként lehetne hasznosítani. A terület beépítésre szánt területté minősítése nem célszerű, viszont lehetőséget lehetne adni a tulajdonosnak, hogy a területen például golf-pályát, arborétumot (majdnem teljes mértékben zöldterület) alakítson ki, s így hasznosíthassa azt. Ez a magánzöldterület.

## **8. §-hoz**

A kiegészítő módosítás a 2. § szerinti új területfelhasználási egység bevezetése miatt szükséges.

## **9. §-hoz**

A kiegészítő módosítás összefügg az 4. § (1) bekezdése szerinti módosítással.

## **10. §-hoz**

Tartalmi szempontból a rendelkezés inkább e §-ba tartozik, mint a 36. § (2) bekezdésbe.

## **11. §-hoz**

A módosítások a rendelkezések egyértelműsítését szolgáló szövegkiegészítések. Amennyiben egy területre vonatkozóan nincs hatályos helyi építési szabályzat és az ÉT. illeszkedési szabálya szerint kell eljárni, abban az esetben a kialakult állapot szerint kell az oldal- és a hátsókert méretét meghatározni.

Új rendelkezés az előkert, illetőleg a közterület fölé kiugró épületrészekre vonatkozó előírás, amelyre eddig országos szabály nem volt a rendeletben.

## **17. §-hoz**

Az építmények létesítésének általános előírásait az Étv. vonatkozó rendelkezéseivel hangoltuk össze. A tervezet az illeszkedés szabályaira részletesebb előírást tartalmaz a meglévő szabályozással szemben. Az Étv.-nek az építészeti minőség védelmére vonatkozó követelményei részletes kifejtő tartalmát adja a bekezdés. Az építmény megvalósítása során a helyszíni adottságok tekintetbe vétele mellett súlyozottan kell figyelni arra is, hogy az építmény méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit, tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását, építmény elhelyezési módja, építménymagassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását vagy megóvását, építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

## **20-26. §, 43. §, 45. §, 47. §-okhoz**

Az OTÉK **építmények létesítésére** vonatkozó rendelkezéseinek módosítása elsődlegesen az akadálymentes használatra terjed ki. A mindenki számára akadálymentesen

hozzáférhető környezet és közszolgáltatások megteremtéséhez szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 1015/2005. (II. 25.) Korm. határozat 4. pontja írta elő az építésügyi ágazat irányításáért felelős miniszter számára az építési követelmények felülvizsgálatát és a részleges akadálymentesítés fogalmának meghatározását. Az OTÉK jelenleg is számos előírást tartalmaz az épületek akadálymentes kialakítása érdekében, azonban új szempontként a minden fogyatékosra kiterjedő speciális igények figyelembe vétele is megjelenik a tervezetben.

Fontos elem, hogy a meglévő épületek esetén a közszolgáltatást végzőnek a szolgáltatáshoz való hozzáférést kell biztosítani, esetleg részleges akadálymentesítéssel.

Az épületszerkezetre (padló, nyílások, nyílászárók, üvegfalak, szintkülönbség-áthidalók, lépcsők, lejtők, pihenők, korlát és mellvédfalak) vonatkozó rendelkezések az akadálymentes kialakításhoz szükséges módosításokat tartalmazzák. A szellőzők, a légakna és légudvar vonatkozásában a módosítások a szellőztető funkció megtartását szolgálják.

A tervezet új szabályokat fogalmaz - meg különösen az akadálymentesítés érdekében -

- az egyes helyiségek,
- a tisztálkodó helyiségek és illemhelyek,
- a gépjárműtárolók,
- a meglévő építmények vonatkozásában,
- fogalmak tekintetében.

#### **27-29. §, 34-35. §-okhoz**

Az égéstermék elvezetők szabályozása a berendezésekre előírást nem tartalmaz.

A gáznemű égéstermék homlokzati kivezetésének szigorítása mind az egészségügyi, mind építészeti szempontból indokolt. A tervezet tiltja az építmény vagy építményrész homlokzatán az égéstermék kivezetést, csak szűk körben a már használatba vett épületek tekintetében, meghatározott műszaki és létesítési feltételek mellett engedi meg. Ezen rendelkezés módosítását az Egészségügyi Minisztérium és az Állampolgári Jogok Országgyűlési Biztosa is kérte, aki OBH 4418/2003. sz. jelentésében az egészségvédelmi feltételnek meghatározását írta elő.

#### **30-32. §-okhoz**

A védett értékek megóvása valamint az egészségügyi követelmények betartása miatt módosítjuk a beépített vezetékhalozatok, berendezések létesítési előírásait.

#### **37. §-hoz**

Új rendelkezést tartalmaz a tervezet a felvonók létesítésére. Legfontosabb változás, hogy nem a szintmagassághoz, hanem a szintkülönbség (10,0 m-nél nagyobb) áthidalásához köti a felvonó létesítési kötelezettséget. Az új szabályozás az akadálymentes használatra is kiterjeszti rendelkezéseit. A biztonsági használat szempontjából a felvonót helyettesítő személyemelő berendezés (un. Home-lift) használatát csak lakáson és üdülőegységen belül engedélyezi.

#### **39. §-hoz**

Az építmények és különösen a lakások benapozását, a szakmai tapasztalatok alapján a tervezet meghatározza. Új rendelkezés az épületek tervezése és megvalósítása során a nyári felmelegedés elleni védelem biztosításának kötelezettsége.

#### **41-42.§-okhoz**

A szellőzésre vonatkozó előírások módosítását az épületek homlokzatán megjelenő, elhelyezett „klímaberendezések” tették szükségessé, meghatározva az állékonysági, az építészeti és a környezetvédelmi követelményeket.

#### **48. §-hoz**

Az előterjesztés a lakás kialakításával kapcsolatban „A” és „B” változatban tartalmaz követelményeket. Bár az „A” változat előírásai szigorúbbak, a tervezők „kezeit jobban megköti”, viszont nagyobb összhangot mutatnak a különböző szakterületek (lakásbérbeadásról szóló, lakásfelújítással, építéssel kapcsolatos pályázatok, kölcsönök odaítéléséről és mértékéről szóló) joganyagában található fogalmakkal és követelményekkel. A „B” változat minden kötöttség nélkül lakásnak minősíti mindazt a helyiségcsoportot, amely (akár egy légtérben is) kielégíti a lakásfunkciót. Ebben az esetben csak a szoba alapterülete kötött, megakadályozandó ezzel a használhatatlan mértékű helyiségek szobakénti minősítésének lehetőségét.

#### **50-51. §-okhoz**

A meglévő építmények átalakítására, bővítésére, elbontására vonatkozó szabályok egyértelműbb alkalmazhatósága érdekében tartalmaz pontosításokat az előterjesztés.

#### **52. §-hoz**

Az OTÉK előírásaitól való eltérési lehetőségek, esetkörök meghatározását, az eltéréshez szükséges hatóságok nevesítését tartalmazza az előírás.

#### **53. §-hoz**

A módosítás az eddigi fogalmak szinte teljes körű felülvizsgálatát tartalmazza, melynek során az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a meghatározásokat pontosítottuk, illetőleg néhány hiányzó fogalom pótlása történt meg.

#### **54. §-hoz**

A központi közigazgatási szervek időközben történt átszervezése miatt szükséges a településrendezési eszközök véleményezési eljárásában résztvevő érdekelt államigazgatási szervek körét pontosítani.

#### **55. §-hoz**

A módosítást a gyakorlati tapasztalatok indokolják.

#### **56. §-hoz**

Az új melléklet összefügg az 5. § szerinti módosítással.

Kérem a Tisztelt Kormányt, hogy az előterjesztést fogadja el.

Budapest, 2007. június „ ”

**Dr. Lamperth Mónika**